IMMOBILIER LOCATIF OU PLACEMENT EN ASSURANCE-VIE ?

EXEMPLE CHIFFRÉ

Monsieur Financière a 52 ans. Il est marié avec Madame Financière, 51 ans. Ils ont 2 enfants en commun.
Ils détiennent une résidence principale d'une valeur de **500 000 €**, une SCI valorisée à **400 000 €**, une résidence secondaire évaluée à **350 000 €** et **450 000 €** de liquidités. Leurs revenus annuels s'élèvent à 100 000 €.

Les époux souhaitent optimiser le placement de ces liquidités (450 000 €) et obtenir des revenus complémentaires. Ils s'interrogent sur l'impact fiscal de ce placement au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et hésitent entre deux placements :

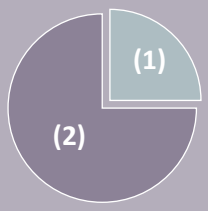
CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Versement de 450 000 €
Hypothèse de rendement de 3%

Soit 13 500 € de gain

En cas de rachat partiel (mensuel, trimestriel, semestriel) sur le contrat, **seuls les intérêts sont soumis à une imposition**, le capital est exonéré.

Rachat : **13 500 €**
(1) Part des intérêts imposables : **393 €***
(2) Capital exonéré : **13 107 €**



Fiscalité sur les intérêts imposables (393 €)
Prélèvement forfaitaire unique (PFU) : **12,80%** = 50 €
Prélèvements sociaux (PS) : **17,20%** = 68 €
IFI : **0 €** (l'assurance-vie n'entre pas dans l'assiette de l'IFI**)

Imposition de **118 € par an**

Soit un rachat net de 13 382 €
(13 500 € - 118 €)
Soit un rendement net réel de **2,97%**.

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

(hors défiscalisation)
Achat d'un bien à 450 000 €
Hypothèse de rendement de 3%

Soit 13 500 € de revenus

Les revenus issus de la location sont taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR).

Part des revenus imposables : **13 500 €**

Fiscalité sur les revenus imposables (13 500 €)
Tranche marginale d'imposition (IR) : **30%** = 4 050 €
Prélèvements sociaux (PS) : **17,20%** = 2 322 €
IFI : **0,70% - 6 600 €** (assiette taxable 1 550 000 €) = 4 250 €

Imposition de **10 622 € par an**

Soit 2 878 € net
(13 500 € - 10 622 €)
Soit un rendement net réel de **0,64%**.

À investissement initial (450 000 €) et rendement (3%) identiques, le **contrat d'assurance-vie permet de réaliser un gain de 10 504 € de revenu net** par rapport à l'investissement immobilier locatif.

	Assurance-vie	Investissement immobilier
Investissement initial	450 000 €	450 000 €
Rendement brut	3%	3%
Revenus	13 500 €	13 500 €
PFU / IR	50 €	4 050 €
PS	68 €	2 322 €
IFI	0 €	4 250 €
Revenu disponible net	**13 382 €**	**2 878 €**
Rentabilité nette	**2,97%**	**0,64%**

Monsieur et Madame Financière possèdent déjà un patrimoine immobilier conséquent. La **diversification** est la clé de voûte d'une gestion patrimoniale réussie. **Le placement en assurance-vie correspond aux besoins et objectifs du couple :**

- Le versement des capitaux se fait **hors succession** (du souscripteur-assuré).
- Le **conjoint peut être protégé** et la fiscalité de la **transmission est optimisée** grâce à la mise en place d'une clause bénéficiaire démembrée.
- La fiscalité sur les rachats est quasi nulle.

**Montant du rachat - [(total des versements x montant du rachat)/valeur totale du rachat]*
***Déclaration des contrats d'assurance-vie au titre de l'IFI à hauteur de la quote-part immobilière (exemple : SCPI)*

Groupe Financière du Capitole
FINANCE & PATRIMOINE

Groupe **Financière du Capitole**
Contactez-nous !